

A R R E T E

Le Président de Limoges Métropole,

Du 10 octobre 2025

Arrêté portant mise à jour du
Plan local d'urbanisme de la
commune de Couzeix

N° 27235

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-60 et R.153-18,

VU la délibération en date du 29 février 2016 approuvant le Plan local d'urbanisme de Couzeix,

VU notamment les documents et les plans annexés, à savoir :

- la délibération n°14.1 du 24 juin 2025 approuvant l'évolution du périmètre de projet urbain partenarial du Mas de l'âge à Couzeix

- l'annexe 1 de la délibération n°14.1 du 24 juin 2025 représentant le plan du nouveau périmètre de projet urbain partenarial

CONSIDERANT, qu'il y a lieu de mettre à jour les annexes du dossier du Plan local d'urbanisme de la commune de Couzeix.

ARRETE

ARTICLE 1 : Les annexes du Plan local d'urbanisme de la commune de Couzeix sont mises à jour au vu des documents annexés au présent arrêté.

À cet effet, ont été reportées dans les annexes du document, la décision suivante :

- La modification du périmètre du projet urbain partenarial (PUP) du Mas de l'âge à Couzeix, et en conséquence, l'évolution des modalités de participation financière aux équipements publics à la suite de la modification des lots.

ARTICLE 2 : La mise à jour a été effectuée sur les documents tenus à la disposition du public à la mairie de Couzeix et au siège de Limoges Métropole à la date du présent arrêté.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera affiché à la mairie de Couzeix et au siège de Limoges Métropole, durant un mois.

Fait à Limoges, au siège de Limoges Métropole

Publié le vendredi 10 octobre 2025

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif territorialement compétent dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

LIMOGES METROPOLE

EXTRAIT DES PROCES VERBAUX DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE SEANCE DU 24 JUIN 2025

L'an deux mille vingt-cinq le mardi vingt-quatre juin à dix-huit heures, le conseil communautaire de Limoges Métropole, légalement convoqué le 18 juin 2025, par le Président, s'est réuni en séance publique à la maison de la Région Nouvelle Aquitaine - site de Limoges, sous la présidence de Guillaume GUERIN, Président.

Gaston CHASSAIN, Vice-Président, désigné au scrutin de l'ouverture de la séance, remplit les fonctions de secrétaire.

Etaient présents :

M. Guillaume GUERIN, M. Bernard THALAMY, M. Gilles BEGOUT, M. Fabien DOUCET, M. Gilles TOULZA, Mme Catherine MAUGUIEN-SICARD, M. Jean-Luc BONNET, M. Gaston CHASSAIN, Mme Emilie RABETEAU, M. Jean-Marie LAGEDAMONT, M. Pascal ROBERT, Mme Sarah GENTIL, M. Philippe JANICOT, Mme Sylvie ROZETTE, M. Vincent LEONIE, M. Claude COMPAIN, Mme Julie LENFANT, Mme Marie-Eve TAYOT, M. François POIRSON, M. Marc BIENVENU, Mme Samia RIFFAUD, M. Alexandre PORTHEAULT, M. Claude BRUNAUD, M. Pascal THEILLET, M. Jean-Yves RIGOUT, M. Vincent JALBY, M. Joël GARESTIER, M. Rémy VIROULAUD, M. Ludovic GERAUDIE, M. Franck DAMAY, Mme Delphine BOULESTEIX, Mme Monique DELPI, M. Sébastien LARCHER, Mme Marie-Claude BODEN, Mme Hélène CUEILLE, Mme Corinne JUST, M. Denis LIMOUSIN, M. Gilbert BERNARD, M. Vincent BROUSSE, M. Michel CUBERTAFOND, M. Olivier DUCOURTIEUX, M. Jamal FATIMI, Mme Amandine JULIEN, Mme Geneviève LEBLANC, Mme Nathalie MEZILLE, M. Thierry MIGUEL, M. Laurent OXOBY, M. Vincent REY, Mme Corinne ROBERT, Mme Sarah TERQUEUX, Mme Gülsen YILDIRIM, Mme Shérazade ZAITER, Mme Pascale ETIENNE, Mme Isabelle NEGRIER CHASSAING, Mme Valérie MILLON, Mme Nadine BURGAUD, Mme Anne-Marie COIGNOUX

Absents excusés avec délégation de pouvoirs :

M. Jacques ROUX donne pouvoirs à M. Alexandre PORTHEAULT
M. Serge ROUX donne pouvoirs à M. Claude COMPAIN
M. Ibrahima DIA donne pouvoirs à M. Vincent JALBY
Mme Martine BOUCHER donne pouvoirs à Mme Monique DELPI
M. Laurent LAFAYE donne pouvoirs à M. Gaston CHASSAIN
Mme Marie LAPLACE donne pouvoirs à M. Gilles BEGOUT
M. Jérémy ELDID donne pouvoirs à M. Jean-Luc BONNET
Mme Isabelle MAURY donne pouvoirs à M. Jean-Marie LAGEDAMONT
Mme Nezha NAJIM donne pouvoirs à M. Guillaume GUERIN
M. Matthieu PARNEIX donne pouvoirs à Mme Amandine JULIEN
M. Philippe PAULIAT-DEFAYE donne pouvoirs à M. Vincent REY
Mme Nadine RIVET donne pouvoirs à M. Rémy VIROULAUD
Mme Patricia VILLARD donne pouvoirs à Mme Sylvie ROZETTE
Mme Rhabira ZIANI BEY donne pouvoirs à Mme Sarah TERQUEUX

Absents :

M. Emile-Roger LOMBERTIE, Mme Isabelle DEBOURG, M. Alain BOURION

L'ORDRE DU JOUR EST

**Modification du périmètre du projet urbain partenarial (PUP) du Mas de l'âge à
Couzeix**

N° 14.1

M. LEONIE Vincent, rapporteur, s'exprime en ces termes :

Mes chers collègues,

La commune de Couzeix et Limoges Métropole se sont engagés dans une démarche de valorisation du secteur du Mas de l'Âge, ancien site militaire, pour un aménagement mixte économique et d'habitat, comme défini dans son Plan local d'urbanisme (PLU).

Les objectifs pour cette requalification visent une grande qualité pour ses aménagements et ses constructions, avec comme enjeu principal une meilleure intégration dans le cadre environnemental existant et aux abords directs d'un tissu résidentiel constitué.

Dans le cadre du projet de requalification du site du Mas de l'Âge sur la commune de Couzeix et suite à la conclusion d'une première convention de projet urbain partenarial, Limoges Métropole a instauré un périmètre de projet urbain partenarial par délibération du 21 décembre 2023, conformément à l'article L332-11-3-II du Code de l'urbanisme,

En effet, ce dispositif permet à la collectivité compétente, lorsque les équipements publics ont vocation à desservir des terrains autres que ceux qui en sont l'objet, de délimiter un périmètre au sein duquel sont rendues obligatoires des participations financières à des équipements publics qui se substituent à la taxe d'aménagement.

Les modalités de répartition du coût des équipements sont fixées de manière proportionnelle selon l'utilisation et les besoins en équipements publics des futurs projets. Ce périmètre est délimité pour une durée maximale de quinze ans.

Le projet global du site du Mas de l'Âge a pour ambition de créer un lieu de rencontres, d'échanges et de récréation, par la mise en place d'espaces publics de qualité et par la valorisation des cheminements piétonniers et pistes cyclables reliant ces espaces, ainsi que les zones boisées et naturelles avec les zones d'habitat existantes et futures. Ces aménagements d'intérêt public serviront à un nombre d'usagers plus large et diversifié que ceux induits par les projets devant s'implanter sur le site.

L'avancée du projet et sa mise en œuvre opérationnelle (dont notamment l'avancement des travaux, l'affinement des dépenses issues des marchés et les évolutions de l'allotissement), rendent aujourd'hui nécessaire d'adapter le périmètre du projet, le découpage des lots et par voie de conséquence les modalités de répartition des équipements publics proportionnellement aux besoins des futurs usagers et / ou habitants de chaque opération.

La présente délibération porte sur la modification de la délibération du 21 décembre 2023 instaurant un périmètre de PUP sur le site du Mas de l'Âge.

I- Rappel du contexte

Les parcelles concernées par le nouveau périmètre de PUP sont cadastrées section EC n°02, EC n°03p, DY n°156.

Chaque porteur de projet s'installant sur le périmètre de la zone de PUP est ainsi tenu de conclure une convention de PUP avec Limoges Métropole, en charge de la réalisation des équipements publics.

Les conventions fixant les modalités de participation à ce PUP concerneront les porteurs de projets des lots redécoupés suivants :

- lot n° 1 : lot habitat – d'une superficie d'environ 10 550 m² ;
- lot n° 2 : lot santé – sport et activités attenantes – d'une superficie d'environ 1 717 m² ;
- lot n° 3 : lot à dominante habitat – d'une superficie d'environ 3 738 m²
- lot n° 4 : lot industrie et artisanat – d'une superficie d'environ 43 000 m²
- lot n° 5 : lot à dominante habitat – d'une superficie d'environ 3 626 m².

Le coût de la totalité des équipements publics créés dans la zone de projet urbain partenarial, et nécessaires aux projets des différents lots, est aujourd'hui estimé à 4 928 736,28 € TTC et se répartissent de la manière suivante :

- aménagements définitifs voirie, pour un montant de 2 297 767, 20 € TTC ;
- aménagements définitifs assainissement, pour un montant de 720 016,04 € TTC ;
- aménagements définitifs eau potable, pour un montant de 244 044,36 € TTC ;
- aménagements définitifs éclairage / réseaux secs, pour un montant de 452 826,67 € TTC ;
- aménagements définitifs paysagés, pour un montant de 619 999,20 € TTC ;
- aménagements préliminaires, pour un montant de 521 506,80 € TTC ;
- diagnostics archéologiques, pour un montant de 72 576,00 € TTC.

II- Répartition des participations financières

L'ensemble des participations fixées correspondent à l'évaluation de la part des équipements publics imputables à chaque projet sur les terrains concernés.

Le montant des équipements publics imputé au lot n° 1 représente :

- 5 % des aménagements définitifs voirie, pour un montant de 114 888,36 € TTC ;
- 5 % des aménagements définitifs assainissement, pour un montant de 36 000,80 € TTC ;
- 5 % des aménagements définitifs eau potable, pour un montant de 12 202,22 € TTC ;
- 5 % des aménagements définitifs éclairage / réseaux secs, pour un montant de 22 641,33 € TTC ;
- 8 % des aménagements définitifs paysagés, pour un montant de 49 599,94 € TTC ;
- 5 % des aménagements préliminaires, pour un montant de 20 075,34 € TTC ;
- 5% des diagnostics archéologiques, pour un montant de 3 628,80 € TTC.

La convention PUP fixe la participation du lot n° 1 à 265 000 € TTC.

L'exonération de la taxe d'aménagement pour ce lot a été fixée à 6 années à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention PUP au siège de Limoges Métropole – Communauté urbaine et en Mairie de Couzeix.

Le montant des équipements publics imputé au lot n° 2 représente :

- 1,5 % des aménagements définitifs voirie, pour un montant de 34 466,51 € TTC ;
- 1,5 % des aménagements définitifs assainissement, pour un montant de 10 800,24 € TTC ;
- 1,5 % des aménagements définitifs eau potable, pour un montant de 3 660,67 € TTC ;
- 1,5 % des aménagements définitifs éclairage / réseaux secs, pour un montant de 6 792,98 € TTC ;
- 0,55 % des aménagements définitifs paysagés, pour un montant de 3 410,00 € TTC ;

- 1,5 % des aménagements préliminaires, pour un montant de 7 822,60 € TTC ;
- 1,5% des diagnostics archéologiques, pour un montant de 1 088,64 € TTC.

La convention PUP fixe la participation du lot n° 2 à 68 000 € TTC.

L'exonération de la taxe d'aménagement pour ce lot a été fixée à 6 années à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention PUP au siège de Limoges Métropole – Communauté urbaine et en Mairie de Couzeix.

Le montant des équipements publics imputé au lot n° 3 représente :

- 1,5 % des aménagements définitifs voirie, pour un montant de 34 466,51 € TTC ;
- 1,5 % des aménagements définitifs assainissement, pour un montant de 10 800,24 € TTC ;
- 1,5 % des aménagements définitifs eau potable, pour un montant de 3 660,67 € TTC ;
- 1,5 % des aménagements définitifs éclairage / réseaux secs, pour un montant de 6 792,98 € TTC ;
- 2 % des aménagements définitifs paysagés, pour un montant de 12 399,98 € TTC ;
- 1,5 % des aménagements préliminaires, pour un montant de 7 822,60 € TTC ;
- 1,5% des diagnostics archéologiques, pour un montant de 1 088,64 € TTC.

La convention PUP fixe la participation du lot n° 3 à 77 000 € TTC.

L'exonération de la taxe d'aménagement pour ce lot a été fixée à 6 années à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention PUP au siège de Limoges Métropole – Communauté urbaine et en Mairie de Couzeix.

Le montant des équipements publics imputé au lot n° 4 représente :

- 10 % des aménagements définitifs voirie, pour un montant de 229 776,72 € TTC ;
- 10 % des aménagements définitifs assainissement, pour un montant de 72 001,60 € TTC ;
- 10 % des aménagements définitifs eau potable, pour un montant de 24 404,44 € TTC ;
- 10 % des aménagements définitifs éclairage / réseaux secs, pour un montant de 45 282,67 € TTC ;
- 4,5 % des aménagements définitifs paysagés, pour un montant de 27 889,96 € TTC ;
- 18 % des aménagements préliminaires, pour un montant de 93 871,22 € TTC ;
- 10 % des diagnostics archéologiques, pour un montant de 7 257,60 € TTC.

La convention PUP fixe la participation du lot n°4 à 500 000 € TTC.

L'exonération de la taxe d'aménagement pour ce lot a été fixée à 4 années à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention PUP au siège de Limoges Métropole – Communauté urbaine et en Mairie de Couzeix.

Le montant des équipements publics imputé au lot n° 5 représente :

- 1,8 % des aménagements définitifs voirie, pour un montant de 41 359,81 € TTC ;
- 1,8 % des aménagements définitifs assainissement, pour un montant de 12 960,29 € TTC ;
- 1,8 % des aménagements définitifs eau potable, pour un montant de 4 392,80€ TTC ;
- 1,8 % des aménagements définitifs éclairage / réseaux secs, pour un montant de 8 150,88 € TTC ;
- 2 % des aménagements définitifs paysagés, pour un montant de 12 399,98 € TTC ;
- 1,8 % des aménagements préliminaires, pour un montant de 9 387,12 € TTC ;

- 1,8 % des diagnostics archéologiques, pour un montant de 1 306,37 € TTC.

La convention PUP fixe la participation du lot n° 5 à 90 000 € TTC.

L'exonération de la taxe d'aménagement pour ce lot a été fixée à 6 années à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention PUP au siège de Limoges Métropole – Communauté urbaine et en Mairie de Couzeix.

Le périmètre sur lequel s'appliquera le PUP, ainsi que les différents lots, est présenté dans le document ci-annexé.

Pour rappel, en application de l'article L.332-6 du Code de l'urbanisme, et selon le principe du non-cumul des participations d'urbanisme ayant le même objet, la Participation financière pour l'assainissement collectif (PFAC) ne sera pas exigée des opérateurs puisque ceux-ci financent au travers du PUP les réseaux d'eaux usées.

Le conseil communautaire décide :

- d'approuver l'évolution du périmètre de PUP tel qu'annexé à la présente délibération ;
- d'approuver, en conséquence, l'évolution des modalités de participation financière aux équipements publics suite à la modification des lots,
- d'autoriser le Président à signer les différentes conventions PUP, leurs éventuels avenants, et tous documents nécessaires au bon déroulement de ce projet ;
- de dire que les autres points de la délibération du 21 décembre 2023 restent inchangés, notamment les durées d'exonération de la taxe d'aménagement ;
- d'imputer les dépenses et les recettes nécessaires à la réalisation des travaux sur les lignes prévues à cet effet au budget annexe « site du Mas de l'Âge – Couzeix » de Limoges Métropole.

ADOpte A L'UNANIMITE

POUR EXTRAIT CONFORME
Guillaume GUERIN
Président de Limoges Métropole

Publié le jeudi 03 juillet 2025

Annexe 1 – projet nouveau périmètre zone de PUP

